



# 영종국제도시 화성파크드림 2차 단지내상가 입점자 모집공고



- 주택공급에 관한 규칙 제62조의 의거 인건경제자유구역청 도시건축과-11050(2020.07.30)로 입점자 모집신고
- 위 치 : 인천광역시 중구 운남동 1766-2 (영종국제도시 A58블럭)
- 공급규모 : 근린생활시설 상가 1개동 8개 점포

구 분	면 적			대지지분	내장가격
	전용면적	공유면적	분양면적		
	101호	37,6000	3,6067		
102호	36,0000	3,4532	39,4532	17,8624	290,000
103호	36,0000	3,4532	39,4532	17,8624	290,000
104호	36,9600	3,5453	40,5053	18,3388	289,000
105호	36,9600	3,5453	40,5053	18,3388	289,000
106호	36,0000	3,4532	39,4532	17,8624	290,000
107호	36,0000	3,4532	39,4532	17,8624	290,000
108호	37,6000	3,6071	41,2071	18,6569	309,000

※ 모든 면적은 소수점이하 5째자리에서 버림하여 소수점이하 4째자리까지 계산, 이로 인해 면적증감이 발생할 경우 관련규정(공유면적, 대지면적)의 경우 301동 103호에 반영함.

## 2 공공방법

• 내장가 공개 경쟁입찰

## 3 공급조건

- 입찰보증금 입찰방법으로 최고 금액에 대한 제한이 없음.
- 개찰일중예에 대한 인허가 및 추가시설은 입점자 책임으로 당사에 요구할 수 없음.
- 동일 점포에 1인이 중복신청 할 수 없음.
- 낙찰자 선정은 당사 내장이 이상 최고 금액자를 낙찰자로 함. (단, 최고 금액금액이 2인 이상 같을 경우에는 추첨으로 추첨하여 낙찰자로 선정함.)
- 신청자가 12인일 경우에도 당사 내장이 이상이면 낙찰자로 선정함.
- 입찰금액은 총액 기준으로 만원단위까지 기재하여야 하며 만원 단위 미만은 절사한 금액으로 응찰한 것으로 간주함.
- 낙찰자의 입찰보증금은 계약금의 일부로 대체함.
- 유찰 및 미신청된 점포는 당사가 임의로 분양함.
- 입찰금액은 본인의 판단에 따라 결정하는 것으로 고가 입찰로 인해 발생할 수 있는 제반 문제는 전적으로 입찰 참가자의 책임임.
- 제출된 입찰서는 입찰 전후를 불문하고 취소·교환 및 변경할 수 없습니다.

## 4 공급일정 및 구비서류

구 분	일 시	구 비 서 류	장 소
인찰 공 표	2020.08.06 (10:00 ~14:00)	• 입찰참가신청서 1부(회사 소정양식) • 신청인 주민등록증 및 주민등록등본 1부 • 입찰보증금 1,000만원(자기입수표매) • 환불보증서(반대입찰신청인 명외) · 신청인 도장 • 대리인의 경우 위임장 및 도장, 신분증	
인찰	2020.08.06 (15:00~)	• 입찰참가 신청서 • 신청인 도장입찰신청서 본인인장 • 위임장(대리인 입찰참가시 제출)	영종국제도시 화성파크드림 2차 견본주택
계 약 체 결	2020.08.07 (10:00~16:00)	• 입찰참가 신청서 • 계약금(입찰보증금은 계약금 일부로 대체) • 주민등록등본 및 인강증명서 각부 (법인인 사업자등록증 사본 및 법인등기부등본) • 인강도장 • 제3차 대리계약시 인강증명서 1부(위임용) 추가	[문의 : 032-746-7922]
신청 금 환 불	2020.08.07 (10:00~16:00)	• 입찰신청서 제출한 낙찰자 환불통장으로 환불 • 입찰참가 신청필증 및 도장(입찰신청서 본인인장)	

※ 상가 제반 서류는 신청접수일 기준 1개월 이내에 발급된 것이어야 합니다.

## 5 공급대금 납부시기 및 방법

구 분	계 약 금	중도금 1차	잔 금
납부일자	계 약 시	2021.07.10	입점자정일
납부대금	낙찰금액의 10%	낙찰금액의 10%	낙찰금액의 80%
납부방법	상가 분양대금 지정계좌 입금 [ 농협은행 301-0270-3804-51 예금주 : (주)화성개발 ] ※ 분양대금 입금시 반드시 동호수를 기재하여 입금하셔야 함		

## 6 시설별 사용 용도

• 상가 관계법령 규정에 의한 용도(근린생활시설) 범위 내에서 영입하여야 함.

## 7 입점에정일 : 2022년 9월 중(정확한 입점 일자는 추후 개별 통보함)

※ 설립정일이 입점에정일 보다 앞당겨질 경우 미도래 중도금 및 잔금은 설립일 지정일에 납부하여야 하며 이 경우 선납입금은 적용되지 않습니다.

## 8 유의사항

- 계약자는 계약기간내에 계약을 체결하여야 하며 기간내에 계약을 체결하지 않는 경우에는 해당 점포의 낙찰은 무효이며 입찰보증금에 당시에 귀속됨.
- 동일 점포에 동일인이 중복신청 할 수 없음.
- 분양일자를 헤지거나 부정한 방법으로 계약되었음이 판명될 경우 해당 점포계약을 무효로 하고 계약금은 당시에 귀속됨.
- 인 · 허가를 득한 후 영입을 하는 용도로 개업을 하고자 하시는 분은 관할 인허가 관청의 최소면적, 용도 등의 등록 및 인가조건을 확인하시어 신청하시기 바라며 신청자의 미확인으로 인한 모든 책임은 신청자 본인에게 있으며 회사에서는 책임지지 않음.
- 최초계약일 이후 미분양 점포에 대한 LAYOUT 및 용도, 금액을 당사에서 변경할 수 있음.
- 각 점포는 점포번호가 지정된 용도(근린생활시설)의 범위내에서 영입을 하여야 하며 입점시 및 입점후의 업종 총액이나 용도에 대하여는 입점자 상호간에 협의하여야 하며 회사에서는 일체 관여하지 않음.
- 매수인은 입점시점 최초일까지 본 상가의 영업 및 제반관리에 필요한 조직상가자치관리위원회(이하 '위원회')를 구성하여야 하며 입점시점 최초 입찰부터 상가에 대한 제반관리는 상가자치관리위원회가 함.
- 입점자들은 입점전에 상가자치관리위원회를 결성하여 입점후 각 점포별 제반관리를 상가자치관리위원회에서 운영 및 관리하여야 함.
- 각 점포의 시설기준은 공급회사에서 준공검사서 받은 상태대로 인수하여야 하며 그 외 제반시설(관리비, 진폐물, 가스사용신청, 전기용량 증설 및 기타 전기시설, 냉/온 난방 등)은 입점자의 책임과 비용으로 부담하여야 함.
- 각 점포별 전기용량은 전용면적 50㎡ 미만은 상상사상선 380/220V 5KW, 전용면적 50㎡이상인 상상사상선 380/220V 10KW로 공급하며 업종에 따른 전기용량 증가 및 점포야방행에 따른 전기시설을 늘릴 또는 용량 증설은 입점자 책임과 비용부담으로 하여야 함.
- 상가의 전기용량은 각동별 합계 75KW미만으로 계획 되었으며, 추후 개별 점포의 용량증설로 인한 계약 전력의 합계가 75KW 이상 일시는 전기사업법에 의거한 안전관리자 선임이 필요하며, 상가 변경회 등에서 합의하여 공동으로 선임하여야 함.
- 에어컨 실외기 설치공간 등 공용시설은 상가 입점자 공용으로 사용함.
- 상가 전체 전용주차장은 총4대이며 상가 입점자 공용으로 사용하여 위치 및 주차대수는 견본주택을 확인하시기 바람.
- 점포 현황 및 상세한 사항은 입찰 신청장소에 홍보물을 참조하고 현장을 확인하시기 바람.
- 홍보물 및 전단지 제반 도면은 계약적인 이해를 돕기위한 것으로 실제와는 다소 차이가 있을 수 있으며 입찰전에 반드시 현장을 확인하여야 함.
- 점포운영에 관한 사항(입찰제점포관리, 영업개설 허가 : 부동산 및 허가업종 인 · 허가에 따른 시설추가, 용도변경, 시설보완 사용 등)은 수분양자의 책임과 비용부담으로 하여야 함.
- 학원, 고습소, 의원, 체육시설 등 허가 또는 신고대상 정보는 관할 기관에서 점포의 최소 면적, 등록 및 인허가 사항 등 제반 사항을 확인하여야 하며 미확인으로 따른 책임은 계약자 본인에게 있음.
- 상가 소유권의 이전등기는 당사의 소유권 보존등기 완료 후 입점자의 책임과 비용으로 이전하여야 함.
- 계약체결된 현장을 방문 확인 후 계약체결하시기 바라며 만일 미확인으로 인해 추후 발생되는 문제는 계약자의 책임임.
- 현장 설명은 분양자료(전단지, 홍보물 등)로 대체하고 이 상가는 실수요자를 위하여 건립되는 것으로서 투기의 대상이 될 수 없음.
- 분양면적은 공부정리상 약간의 증감이 있을 수 있으며 이 경우 면적증감에 따른 분양가격의 변동은 없음.
- 제3차 근린생활시설의 일부업종 및 제2차 근린생활시설(학원, 음식점 등)로 용도를 변경하여 사용하게 될 경우 하수도원인지부담금이 부과될 수 있음.
- 입점자의 간판은 입점상가의 외형과 옥외광고 등 의 관리범을 규정 및 자치체의 자치, 자체관리규정에 의거 설치 가능여부를 직접 확인한 후 설치하여야 하며 상가 자체의 별도 간판 관련 정황이 있을 경우에 의거 설치하여야 함(단, 간판 설치와 관련한 입점자 상호간에 이견이 있을 경우 상가자치관리위원회와 협의하여 설치하기로 함).
- 신청자는 동 분반광고 및 옥외사함을 신청전에 완전히 숙지하여야 하며 이를 숙지하지 못한 책임은 신청자에게 있음.
- 주차장, 화장실, 쓰레기집중소 등은 점포위치에 따라 이용여 불변이 될 수 있음.
- 근린생활시설의 대지면적은 별도 선정되어 있으며, 단지 내 공동주택과 별도의 대지경계선으로 구획되지 않으므로 향후 각 대지 부면에 따른 구획 및 분할을 요청할 수 없음.
- 근린생활시설 지물층에는 실외기가 설치되어 소음 및 진동위 발생시킬 수 있음.
- "부동산 거래신고 등에 관한 법률" 제3조 규정에 의거 계약자는 계약체결일로부터 30일 이내에 관할 소재지의 시장 · 군 또는 구청장에게 시행서의 공동으로 "부동산거래신고"하여야 함.
- "부동산 거래신고 등에 관한 법률" 제8조에 따라 외국인들이 대한민국 인의 부동산 등을 취득하는 계약을 하였을 때에는 계약체결일로부터 60일 이내에 신고관청에 신고하여야함.
- 상가 앞 보행자전용도로상 조경식재 및 시설물은 현장을 확인하시기 바람.

• 상가 주변에 D/A 및 재활용창고가 있으므로 견본주택을 확인하시기 바람.

## 9 주택(상가) 분양보증 사항

영종국제도시 화성파크드림 2차 근린생활시설은 주택도시보증공사의 분양보증을 받은 상가임

보증서 번호	보증금액	보증기간	보증채무의 내용
제 03412020-101-000110호	₩471,800,000원		보증회사는 주택도시보증보험법령 제4조제 2항 제호 기록에 따라 주택주자가 보증사고로 분양계약을 이행할 수 없게 된 경우에 해당 주택의 분양이행(주택법령에서 정한 주택감각금 및 당해 사업장의 사업계획승인서, 설계도서에 따라 시공하여 입주준비 또는 환급이행)납부한 계약금 및 중도금의 환급행위를 부담함한다.

※ 분양계약자는 사업주체의 부도 · 파산 등으로 보증사고가 발생할 경우에는 사업주체가 주택도시보증공사로 변경되는 것에 대하여 동의함

## • 보증서(보증약관 제4조)

1. "보증사고"란 보증기간내에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 사회통념상 주택주자의 정상적인 주택분양계약 이행을 기대하기 어려운 상태를 말함한다.
2. 임대차자가 확인한 실정(실정)이 예정공정률(주택주자가 임대차자에게 제출하는 예정공정표상의 공정률)을 말한다. 이하 같다(보다 25 퍼센트P 이상 부족하여 보증채권의 이행항구가 있는 경우, 다만, 입주예정자가 없는 경우에는 이행항구를 필요로 하지 않습니다).
3. 임대차가 확인한 실정(실정)이 75퍼센트를 넘는 경우로서 실정금액이 정당한 사유없이 예정공정보다 6개월 이상 지연되어 보증채권의 이행항구가 없는 경우
4. 임대차자의 부도 · 파산등으로 공사 중단상태가 3개월 이상 지속되어 보증채권자의 이행항구가 있는 경우.

【보증기간】 해당 주택사업의 입주자모집공고 승인일(복리시설의 경우 신고일을 말함)부터 건물소유권보존등기일(사용권서 또는 당해 사업장의 공동주택 전역에 대한 통발사용권서를 받은 신고일)까지를 말함한다. 이하 같습니다.

② 보증사고일에는 공사가 제1항 각 호의 사유로 사고 일대문을 말리면서 다음 각 호 중에서 보증사고일로 지정한 날을 말함한다. 이 경우 공사는 통발서에 적힌 사업의 입주자모집공고를 한 일(잔지공고를 한 일)까지 2개 이상인 경우에는 그 중 1개 일간지를 말함(이 중 일부에 갈음할 수 있습니다.) 이라 같습니다.

1. 제1항 제호의 경우에는 부도 · 파산일, 사업포기 관련 문서접수일 등
2. 제1항 제호에서 제4호의 경우에는 보증이행항구 접수일

## • 보증채무의 내용(보증약관 제1조)

공사는 주택도시보증보험법 제4조 제2항 제호 기록에 따라 주택주자가 보증사고로 분양계약을 이행할 수 없게 된 경우에 해당 주택의 분양이행 또는 환급이행 행위를 부담합니다.

【공사】 주택도시보증공사를 의미함한다. 이하 같습니다.

【주택주자】 보증서에 적힌 사업주체를 말함한다. 이하 같습니다.

【분양이행】 주택법령에서 정한 주택건설기준 및 해당 사업장의 사업계획승인서, 설계도서에 따라 시공하여 입주를 마친 【환급이행】 보증채권자가 납부한 계약금 및 중도금을 되돌려 줌

## • 보증이행 대상이 아닌 채무 및 전이입주금 등의 일부(보증약관 제2조)

1. 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(분양권 양도자와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우를 포함)는 보증채권자에게 보증채무를 이행하지 않습니다.
1. 전세저당, 전세, 내안 그 밖에 이와 비슷한 사항으로 주택주자가 주택분양계약을 이행하지 못함으로써 발생한 채무
2. 주택주자가 대물변제, 허위계약, 이중계약 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무

【대물변제】 주택주자의 채권자가 그 채권에 대하여 주택주자가 분양하는 아파트 등에 관한 분양계약을 체결함으로써 본채에 갈음하는 것을 의미함한다.

【허위계약】 분양의사가 없는 자가 주택주자의 자금 증용 등을 돕기 위하여 영명을 빌려주어 분양계약을 체결하는 것으로 지령계약을 의미함한다.

## 3. 입주자모집공고 전에 주택분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금

【입주금】 주택주자가 보증채권자로부터 받는 계약금과 중도금 및 잔금을 말함한다.

4. 보증채권자가 입주자모집공고에서 지정한 입주금납부계좌(입주자모집공고에서 지칭하지 않은 경우에는 주택분양계약서에서 지정한 계좌)를 공사(가 입주금납부계좌)를 변경 · 통발후 후에는 변경된 납부계좌를 당함에 납부한 경우, 납부한 입주금.
5. 공사가 보증채권자에게 입주금의 납부증서를 통발한 후에 그 납부증서(통발)에 납부한 입주금.
6. 보증채권자가 입주자모집공고에서 정한 납부기일 전에 납부한 입주금(납부기일이 보증사고일 후에 해당되는 입주금. 다만, 공사가 입주금을 관리(주택주자 등)와 공동관리하는 경우를 포함)하는 계좌에 납부된 입주금은 제외함한다.

7. 보증채권자가 분양계약에서 정한 계약금 및 중도금을 넘어 납부한 입주금
  8. 보증채권자가 납부한 입주금에 대한 이자, 비용, 그 밖의 증속채무
  9. 보증채권자가 대출받은 입주금 대출금의 이자
  10. 보증채권자가 입주금의 납부 지연으로 납부한 지연배상금
  11. 보증사고로 주택분양계약의 해제 또는 해지로 인하여 주택주자가 보증채권자에 되돌려주어야 할 입주금. 다만, 보증사고 사유와 입점한 관인이 있는 사유로 보증채권자가 보증사고 발생 이전에 분양계약을 해제 또는 해지한 경우는 제외함한다.
  12. 주택주자가 입주자모집공고에서 정한 입주예정일(내)에 입주를 시지 못한 경우의 지체상금
  13. 주택공급에관한규칙에 따라 입주자모집공고에서 정한 주택 또는 일련에 분양되는 복리시설의 분양이행에 포함되지 않은 사업선택 품목(예:사우나등)도 복리시설, 미니스톱션 부위, 그 밖의 마감재공사와 관련한 금액. 다만, 사업선택 품목과 관련한 금액이 보증금액에 포함된 경우에는 제외함한다.
  14. 보증채권자가 제6조의 보증채무이행 청구서류를 제출하지 않거나 제3조의 협력의무를 이행하지 않는 등 그 밖의 보증채권자의 책임있는 사유로 발생하거나 증가된 채무
  15. 주택주자 · 공동사업주체 · 시공자 등과 도급관계에 있는 수급인 그 대표자 또는 임직원 등 이해관계가 있는 자가 주택주자 · 공동사업주체 · 시공자 등에게 자금조달의 편의를 제공하기 위하여 분양계약을 체결하여 납부한 입주금
  16. 주택주자 · 공동사업주체 · 시공자 또는 그 대표자 등이 보증채권자에 대한 채무상환을 위하여 납부한 입주금
  17. 주택주자 · 공동사업주체 · 시공자 또는 그 대표자 등으로부터 계약금 등을 빌려 분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금
- ② 공사가 제6조에 따라 분양이행으로 보증채무를 이행할 경우에는 보증채권자는 전이입주금 및 제1항 제4호부터 제6호까지에 해당 하는 입주금을 공사에 납부하여야 합니다. 다만, 제1항 제6호에 해당하는 입주금 중 다음 각호의 어느하나에 해당하는 전금은 그러하지 않습니다.
1. 사용권서 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고 통지 전까지 납부한 잔금
  - 임시사용승인일 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고를 알리기 전까지 납부한 잔금 중 전체 입주금의 90퍼센트 이내에 해당 하는 잔금

【보증채권자】 보증서에 적힌 사업에 대하여 주택법령 및 주택공급에관한규칙을 준수하여 주택주자와 분양계약을 체결한 자 (분양권 양수자를 포함)를 말함한다. 다만, 법인이 주택을 분양하는 경우에는 주택분양계약 이전에 그 주택분양계약에 대하여 공사에 직접 보증금반을 요청하고 통발을 받은 법인인 보증채권자로 봄다. 이하 같습니다.

## 10 시행사 :

대구광역시 북구 원도래 130(천신동,파크드림거리) 주식회사 화성개발

대표이사 도훈 친 (법인등록 번호 170111-00079650)

## 11 시공사 :

대구광역시 북구 원도래 130(천신동,파크드림거리) 주식회사 화성개발

대표이사 도훈 친 (법인등록 번호 170111-00079650)

## 12 분양문의

인천광역시 중구 운서동 3087-3번지(영종국제도시 화성파크드림 2차 견본주택)

[방화문의] : 032 - 746 - 7922

본 입점자 모집공고는 인쇄과장상 오류가 있을 수 있으니 문의사항이 있을 경우 영종국제도시 화성파크드림 2차 견본주택 분양사무실(032 - 746 - 7922)로 확인하시기 바랍니다.



견본주택 : 인천광역시 중구 운서동 3087-3

현장 : 인천경제자유구역 영종국제도시 A58B(인천광역시 중구 운남동 1766-2)

현상 64㎡/73㎡/75㎡/84㎡A, 총 499세대

시행·시공 : (주)화성개발

화성파크드림 TV

분양문의 032. 746. 7922

영종국제도시 화성파크드림 2차

카톡에서 화성파크드림 채널을 추가하세요